# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

**Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**

**Mã số thuế : 0301466299**

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## (Năm 2025)

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG
Ký ngày: 11/4/2026 09:10:55

## MỤC LỤC


| | |
|---|---|
| **I. Thông tin chung** | |
| Thông tin khái quát | 2 |
| Ngành nghề và địa bàn kinh doanh | 2 |
| Quá trình hình thành và phát triển | 3 |
| Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý. | 4 |
| Định hướng phát triển | 6 |
| Các rủi ro | 7 |
| **II. Tình hình hoạt động trong năm** | |
| Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh | 7 |
| Tổ chức nhân sự | 8 |
| Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án | 11 |
| Tình hình tài chính | 11 |
| Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu | 13 |
| **III. Báo cáo và đánh giá của ban Giám đốc** | |
| Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh | 14 |
| Tình hình tài chính | 14 |
| Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý | 15 |
| Kế hoạch phát triển trong tương lai | 15 |
| Giải trình của BGĐ đối với ý kiến kiểm toán (Nếu có) | |
| **IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty** | |
| Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty | 15 |
| Đánh giá của HĐQT về hoạt động của BGĐ Công ty | 16 |
| Kế hoạch, định hướng của HĐQT | 16 |
| **V. Quản trị Công ty** | |
| Hội đồng quản trị hướng của HĐQT | 17 |
| Ban kiểm soát | 20 |
| Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, BGĐ | 22 |
| **VI. Báo cáo tài chính** | |
| Ý kiến kiểm toán | 23 |
| Báo cáo tài chính được kiểm toán | 23 |


**DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

| | | | |
|---|---|---|---|
| HĐQT | Hội đồng quản trị | TM | Thương mại |
| BKS | Ban kiểm soát | SXKD | Sản xuất kinh doanh |
| BGĐ | Ban Giám đốc | TNDN | Thu nhập doanh nghiệp |
| PGĐ | Phó Giám đốc | | |
| ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông | | |
| TNHH | Trách nhiệm hữu hạn | | |

## I.THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát:

| | |
|---|---|
| Tên giao dịch: | **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG** |
| Giấy chứng nhận ĐKDN số: | **0301466299** |
| Vốn điều lệ: | **134.888.000.000** đồng (Một trăm ba mươi tư tỷ tám trăm tám mươi tám triệu đồng./ |
| Địa chỉ: | Số 213 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam. |
| Điện thoại: | 024 2212 5338 Fax: 024 2212 5338 |
| Website: | www.ductrung.com.vn |
| Mã cổ phiếu: | **DTI** |

### 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

| | |
|---|---|
| **Ngành nghề kinh doanh** | • Kinh doanh bất động sản;<br>• Kinh doanh vật liệu, thiết bị xây dựng;<br>• Kinh doanh đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên kinh doanh. |
| **Địa bàn kinh doanh** | • Thành Phố Hồ Chí Minh<br>• Phú Quốc<br>• Hà Nội |

## 3. Quá trình hình thành và phát triển

| | |
|---|---|
| 1994 | ➢ Thành lập ngày 22/06/1994,Công ty TNHH-TM Đức Trung hoạt động trong lĩnh vực thương mại.<br>➢ Công ty đã được nhiều tập đoàn lớn như Dyno Industries, Damixa, In-Sink-Erator, Suter, Blum bổ nhiệm làm nhà phân phối tại Việt Nam và Đức Trung đã trở thành một thương hiệu có uy tín trong lĩnh vực nội thất. |
| 2015 -2018 | ➢ Từ 2007 Công ty Đức Trung đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê tại địa chỉ 99A1 Cộng Hòa, dự án luôn đạt hiệu quả với công suất lấp đầy khoảng 95% và ổn định từ 2008 đến nay.<br>➢ Cuối năm 2015 Công ty quyết định đầu tư sang lĩnh vực khách sạn du lịch.<br>➢ Năm 2016, Công ty chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ Công ty TNHH sang Công ty cổ phần với tên gọi là Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung, giấy phép kinh doanh số 0301466299 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.<br>➢ Ngày 06/05/2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung được Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 tăng vốn điều lệ lên 20 tỷ đồng.<br>➢ Cuối năm 2016, Công ty tăng vốn điều lệ lên 111 tỷ đồng bằng việc phát hành thành công cho các cổ đông hiện hữu.<br>➢ Ngày 07/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung đã được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng.<br>➢ Ngày 22/12/2017, Công ty đã chính thức niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DTI.<br>➢ Ngày 07/05/2018 Công ty thành lập công ty con với tên gọi Công ty TNHH một thành viên Đức Trung Phú Quốc có mã số thuế 1702126206. |

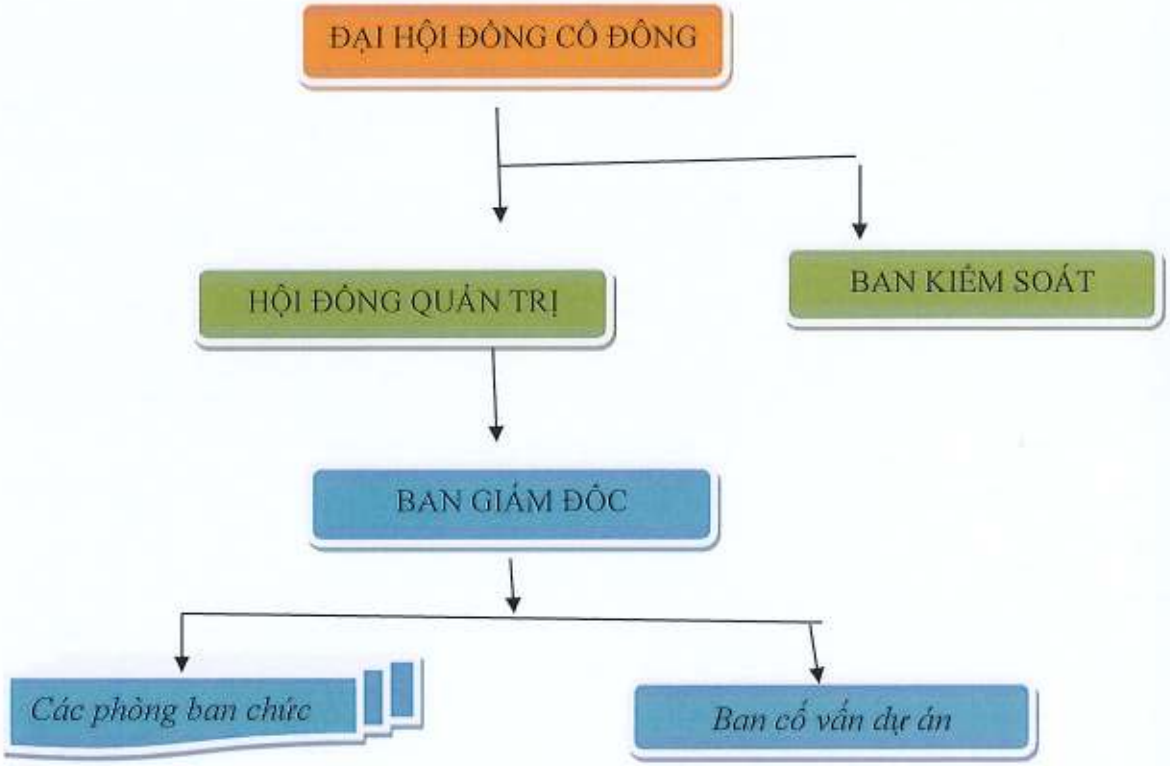
| | |
|---|---|
| **2019** | ➢ Năm 2019, Công ty tăng vốn điều lệ từ 111 tỷ đồng lên 115.217.540.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2018. |
| **2020** | ➢ Ngày 05/03/2020, Công ty thành lập thêm công ty con với tên gọi Công ty Cổ phần Đức Trung Sài Gòn có mã số thuế 0316183141<br>➢ Trong năm, Công ty không có sự thay đổi về vốn. |
| **2021** | ➢ Trong năm, Công ty triển khai phương án thoái vốn tại các công ty con theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 đã thông qua ngày 20/09/2021 và đã hoàn thành việc thoái vốn vào cuối tháng 10/2021.<br>➢ Cuối năm 2021, Công ty tăng vốn điều lệ từ 115.217.540.000 đồng lên 120.977.540.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động trong Công ty. |
| **2024-2025** | ➢ Năm 2023, Công ty tăng vốn điều lệ từ 120.977.540.000 đồng lên 134.888.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu năm 2022.<br>➢ Năm 2024 và năm 2025, Công ty không có sự biến động về vốn. |

**4. <u>Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:</u>**

**a)** Mô hình quản trị và cơ cấu quản lý:

Mô hình quản trị công ty gồm:
Đại hội đồng cổ đông,
Hội đồng quản trị,
Ban kiểm soát,
Ban Giám đốc,
Các phòng ban chức năng .
Các phòng ban chức năng gồm:

- Phòng dự án
- Phòng tài chính kế toán
- Phòng tổng hợp
- Phòng kỹ thuật
- Phòng hành chính



b) Các công ty con, công ty liên kết

| Công ty liên kết | Địa chỉ | Lĩnh vực kinh doanh | Vốn điều lệ thực góp | Tỷ lệ sở hữu |
|---|---|---|---|---|
| Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên | 10/4B đường Đông Thạnh A, P. Mỹ Thới, T. An Giang, Việt Nam | Xây dựng nhà để ở;<br>Tư vấn, môi giới, đấu giá BĐS, đấu giá quyền sử dụng đất,… | 150.000.000.000 | 35% |

## 5. Định hướng phát triển

| | |
|---|---|
| **Mục tiêu chủ yếu của Công ty** | • Tiếp tục khai thác các bất động sản đảm bảo tăng trưởng và lợi nhuận đều đặn, bền vững cho cổ đông, đối tác.<br>• Tạo dựng một doanh nghiệp phát triển bền vững, có hoạt động kinh doanh cốt lõi ổn định và chuyên đầu tư, xây dựng và quản lý chuỗi văn phòng hạng ba khách sạn Boutique chất lượng tốt tại các khu vực đang phát triển ở Việt Nam, tầm nhìn hướng tới thị trường quốc tế. |
| **Chiến lược phát triển trung và dài hạn** | • Xây dựng Công ty theo mô hình đa ngành nghề trong đó các hoạt động đầu tư văn phòng cho thuê và khách sạn vẫn là nền tảng, cụ thể sẽ đầu tư thêm 1 vài dự án tòa nhà văn phòng hay khách sạn phân khúc hạng trung, phù hợp với định hướng quản lý và phát triển đã đề ra.<br>• Mở rộng sang một số lĩnh vực mới, đặc biệt là tham gia vào các lĩnh vực địa ốc, xây dựng dân dụng, vật liệu xây dựng<br>• Tiếp tục tìm kiếm các đối tác chiến lược mới có năng lực tài chính, tiềm năng trong kinh doanh để đảm bảo huy động vốn cũng như tạo công việc cho Công ty. |

| | |
|---|---|
| **Các mục tiêu phát triển bền vững** | • Công ty luôn đảm bảo lợi ích cốt lõi của doanh nghiệp, cổ đông, người lao động và khách hàng.<br>• Công ty tạo điều kiện tốt nhất để người lao động yên tâm công tác và phát huy hết khả năng của mình, mang lại hiệu quả cao nhất. Xây dựng môi trường làm việc có văn hóa, văn minh, lịch sự, phù hợp với xu thế phát triển, hội nhập của thời đại.<br>• Tham gia các công tác xã hội, hoạt động từ thiện, đền ơn đáp nghĩa...nhằm chia sẻ, giúp đỡ địa phương, đồng bào khó khăn; xây dựng, củng cố và quảng bá hình ảnh thân thiện, gần gũi của công ty, của người lao động đối với chính quyền và dân cư ở địa bàn hoạt động. |

## 6. Các rủi ro

- Rủi ro ngắn hạn của Công ty được đánh giá là rất thấp, do hiện nay hoạt động kinh doanh chính của Công ty là quản lý và cho thuê bất động sản, vị trí bất động sản của Công ty đặt tại khu vực thuận tiện kinh doanh.
- Rủi ro trong trung và dài hạn và dài hạn không cao do Công ty đã lên kế hoạch chọn đơn vị quản lý có uy tín, đào tạo nhân sự để đảm bảo vận hành tốt trong quá trình xây dựng dự án Phú Quốc.
- Ngoài ra, Công ty cũng đảm bảo các quy định về xây dựng. Do đó, không có rủi ro nào về môi trường phát sinh.

# II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

## 1.Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

| STT | Nội dung | Đơn vị tính | Kế hoạch năm 2025 | Thực hiện năm 2025 | TH so với KH (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tổng doanh thu | đồng | 600.000.000.000 | 600.130.096.749 | 100% |
| 2 | Lợi nhuận kế toán trước thuế | đồng | 7.500.000.000 | 279.386.677 | 4% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Chi phí thuế TNDN | đồng | 1.500.000.000 | 61.146.989 | 4% |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | đồng | 6.000.000.000 | 218.239.688 | 4% |
| 5 | Vốn điều lệ | đồng | 134.888.000.000 | 134.888.000.000 | 100% |
| 6 | Cổ tức dự kiến chia | % | 0 | 0 | 0% |

*(Nguồn số liệu: BCTC được kiểm toán năm 2025)*

**2. Tổ chức và nhân sự:**

a) Danh sách Ban điều hành:

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Số cổ phần nắm giữ | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Đỗ Cát Lượng | Giám đốc | 0 | - Miễn nhiệm chức danh Giám đốc ngày 17/3/2025. |
| 2 | Nguyễn Hoàng Quân | Giám đốc | 0 | - Bổ nhiệm chức danh Giám đốc ngày 17/3/2025. |
| 3 | Đoàn Thị Quỳnh Trang | Kế toán trưởng | 635.378 | |

**Cụ thể:**

- **Ông Đỗ Cát Lượng – Giám đốc**

  Trình độ: Kỹ sư công nghệ thông tin.

  Quá trình công tác: Ông Đỗ Cát Lượng được bổ nhiệm chức vụ Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật Công ty kể từ ngày 05/09/2024 đến ngày 17/03/2025.

  Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng với 0 % vốn điều lệ.

- **Ông Nguyễn Hoàng Quân – Giám đốc**

  Trình độ: Cử nhân Đại học

  Quá trình công tác: Ông Nguyễn Hoàng Quân được bổ nhiệm chức vụ Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật Công ty kể từ ngày 17/03/2025.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 0 cổ phiếu, tương ứng với 0 % vốn điều lệ.

❖ **Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang – Kế toán trưởng**

Trình độ: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác: Bà Đoàn Thị Quỳnh Trang được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 27/07/2023 đến nay.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu: 635.378 cổ phiếu, tương ứng với 4,71% vốn điều lệ.

b) Cán bộ, nhân viên :

| | |
|---|---|
| **Thống kê cán bộ, nhân viên** | • Cán bộ quản lý: 2<br>• Nhân viên nghiệp vụ: 3<br>• Tổng số: 5 |
| **Chính sách đối với người lao động** | • Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ như đã cam kết với người lao động đã được quy định trong Hợp đồng lao động, đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, cải thiện thu nhập, quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cán bộ công nhân viên.<br>• Định kỳ hàng năm, Công ty tổ chức tham quan, du lịch, dã ngoại, teambuilding. Công ty đã xây dựng Quỹ khen thưởng, phúc lợi để thăm hỏi, động viên người lao động một cách kịp thời khi gặp khó khăn trong cuộc sống.<br>• Ngoài tiền lương, người lao động trong Công ty còn được hưởng chế độ khen thưởng tùy theo thành tích đạt được và các khoản thưởng nhân các dịp lễ, tết. |

**3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:**

a) Các khoản đầu tư lớn:

b) Công ty liên kết, công ty con:

Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên – Công ty liên kết

**4. Tình hình tài chính:**

a) Tình hình tài chính:

| Chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 | % tăng giảm |
|---|---|---|---|
| Tổng giá trị tài sản | 266.736.703.941 | 480.636.342.034 | 80% |
| Doanh thu thuần | 620.650.947.433 | 600.130.096.749 | (3%) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 446.951.808 | 305.470.142 | (32%) |
| Lợi nhuận khác | (135.002.767) | (26.083.465) | (81%) |
| Lợi nhuận trước thuế | 311.949.041 | 279.386.677 | (10%) |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN | 175.798.178 | 218.239.688 | 24% |
| Tỷ lệ trả cổ tức | - | - | - |

*(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán)*

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

| Các chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 | Ghi chú |
|---|---|---|---|
| ***1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán*** | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn<br>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | 1,56 | 1,21 | |
| + Hệ số thanh toán nhanh<br>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho<br>Nợ ngắn hạn | 1,55 | 1,21 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn*** | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 0,49 | 0,72 | |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 0,97 | 2,54 | |
| ***3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động*** | | | |
| + Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 2,33 | 1,25 | |
| + Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | 243,16 | 494,53 | |
| ***4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời*** | | | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 0,00028 | 0,00036 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 0,0013 | 0,0016 | |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 0,00066 | 0,00045 | |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | 0,00072 | 0,00051 | |

*(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán)*

**5.Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

a) Cổ phần:
Tổng số cổ phần: 13.488.800 cổ phần
Loại cổ phần đang lưu hành: Là cổ phần phổ thông
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 13.488.800 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông: (*Tính tới thời điểm chốt danh sách ngày 24/03/2026 để tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026*)

| STT | Danh mục | SL cổ phiếu | Tỷ lệ % | Số lượng cổ đông |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)** | **1.115.000** | **8,27%** | **01** |
| | Tổ chức | 0 | 0% | 0 |
| | Cá nhân | 1.115.000 | 8,27% | 01 |
| **2** | **Cổ đông nhỏ (Số lượng cp sở hữu < 5%)** | **12.373.800** | **91,73%** | **671** |
| | Tổ chức | 100 | 0,001% | 01 |
| | Cá nhân | 12.373.700 | 91,733% | 670 |
| **3** | **Cổ đông trong nước** | **13.488.800** | **100%** | **672** |
| | Tổ chức | 100 | 0,001% | 1 |
| | Cá nhân | 13.488.700 | 99,999% | 671 |
| **4** | **Cổ đông nước ngoài** | **0** | **0%** | **0** |
| | Tổ chức | 0 | 0% | 0 |
| | Cá nhân | 0 | 0% | 0 |
| **5** | **Cổ phiếu quỹ** | 0 | 0% | 0 |
| **Tổng cộng** | | **13.488.800** | **100%** | **672** |

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

| Chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 | % tăng giảm |
|---|---|---|---|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 134.888.000.000 | 134.888.000.000 | 0 |

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2025, Công ty không thực hiện giao dịch liên quan đến cổ phiếu quỹ. Hiện số lượng cổ phiếu quỹ của Công ty là 0 cổ phiếu, tương ứng 0% vốn điều lệ.

e) Các chứng khoán khác: Không.

## III.BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### 1.Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, Công ty cơ bản hoàn thành kế hoạch về doanh thu và duy trì ổn định quy mô vốn. Tuy hiệu quả kinh doanh chưa đạt kỳ vọng nhưng vẫn đảm bảo được hoạt động bán hàng và quy mô doanh thu theo mục tiêu đề ra, đảm bảo nền tảng tài chính ổn định.

### 2. Tình hình tài chính

Năm 2025, tình hình tài chính của Công ty có sự tăng trưởng mạnh về quy mô nhưng hiệu quả hoạt động còn biến động. Cụ thể: Doanh thu thuần giảm nhẹ và Lợi nhuận hoạt động kinh doanh giảm cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi chưa có sự tăng trưởng tương ứng với quy mô tài sản, hoạt động chính chưa cao, lợi nhuận bị thu hẹp.

Tuy nhiên, lợi nhuận khác giảm lỗ đáng kể góp phần hỗ trợ cải thiện kết quả chung, tối ưu chi phí cũng như nghĩa vụ về thuế được nâng cao.

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm 2025 công ty có một số cải tiến về công tác quản trị như: cải thiện hoạt động tài chính kế toán để kịp thời tuân theo các chuẩn mực của công ty đại chúng, mục tiêu trong năm 2026 công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện quy trình quản trị cũng như thu hút các nhân sự có chất lượng cao phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển của Công ty.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Trong ngắn hạn và trung hạn, công ty tiếp tục thực hiện chiến lược đưa Đức Trung trở thành đơn vị chuyên nghiệp trong hoạt động đầu tư, xây dựng và quản lý tòa nhà văn phòng, khách sạn; Ngắn hạn sẽ hoàn thành việc xây dựng và đưa khách sạn Đức Trung Phú Quốc đi vào hoạt động ổn định; Trung hạn sẽ đầu tư thêm 1 vài dự án tòa nhà văn phòng hay khách sạn phân khúc hạng trung, phù hợp với định hướng quản lý và phát triển đã đề ra. Công ty tiếp tục mở rộng quy mô đồng thời chú trọng cải thiện hiệu quả kinh doanh cốt lõi, đặc biệt là kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu suất sử dụng tài sản để đảm bảo tăng trưởng bền vững trong các năm tiếp theo nhằm đem lại lợi ích cho Công ty và cổ đông.

## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1.Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty:

- Công ty luôn chú trọng đảm bảo hài hòa lợi ích cốt lõi giữa doanh nghiệp, cổ đông, người lao động và khách hàng, qua đó tạo nền tảng phát triển bền vững.

- Bộ máy quản lý và tổ chức kinh doanh được duy trì ổn định, đồng thời không ngừng được củng cố, hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Tập thể cán bộ, công nhân viên luôn thể hiện tinh thần đoàn kết, tin tưởng vào định hướng phát triển của Công ty, nỗ lực làm việc với quyết tâm cao để hoàn thành các mục tiêu, kế hoạch đã đề ra.
- Môi trường làm việc được xây dựng theo hướng văn minh, chuyên nghiệp, đề cao văn hóa doanh nghiệp, phù hợp với xu thế phát triển và hội nhập.

**2.Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty:**

- Ban Giám đốc đã chủ động và trách nhiệm trong việc triển khai các chủ trương của HĐQT; tổ chức chỉ đạo, kiểm tra và điều hành toàn diện các hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm hoàn thành kế hoạch đề ra. Công tác xây dựng kế hoạch được thực hiện một cách khoa học, cùng với việc duy trì thường xuyên các hoạt động kiểm tra, hội ý, trao đổi, qua đó giúp đưa ra các quyết định điều hành kịp thời, chính xác và hiệu quả. Việc phân công nhiệm vụ trong Ban Giám đốc được thực hiện hợp lý, phù hợp với điều kiện thực tế, góp phần phát huy tối đa năng lực quản lý, điều hành của từng thành viên.
- Ban Giám đốc thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính kịp thời, chính xác và minh bạch trong công bố thông tin.
- Đồng thời, Ban Giám đốc luôn chủ động nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng quản lý thông qua việc tham gia các chương trình đào tạo, bồi dưỡng, góp phần đáp ứng tốt yêu cầu nhiệm vụ trong bối cảnh mới.

**3.Kế hoạch, định hướng của HĐQT:**

- Xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp đa ngành nghề, phát triển bền vững, trong đó lĩnh vực đầu tư và khai thác văn phòng cho thuê và khách sạn tiếp tục giữ vai trò nền tảng cốt lõi. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ chủ động nghiên cứu, triển khai đầu tư thêm các dự án tòa nhà văn phòng và khách sạn thuộc phân khúc trung cấp – phù hợp với năng lực quản lý, vận hành và chiến lược phát triển dài hạn đã được xác lập.
- Công ty định hướng mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh sang các lĩnh vực tiềm năng, đặc biệt là tham gia sâu hơn vào thị trường bất động sản, xây dựng dân dụng và vật liệu xây dựng, nhằm đa dạng hóa nguồn thu, gia tăng giá trị và nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường.

- Đồng thời, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh tìm kiếm và hợp tác với các đối tác chiến lược có tiềm lực tài chính vững mạnh, kinh nghiệm và uy tín trên thị trường, qua đó tăng cường khả năng huy động vốn, mở rộng cơ hội đầu tư, cũng như đảm bảo nguồn việc ổn định, tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong giai đoạn tới.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY:

### 1.Hội đồng quản trị:

a)Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Hiện HĐQT có 03 (ba) thành viên, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Số CP sở hữu | Tỷ lệ (%) | Thành viên không điều hành | Thành viên điều hành | Số lượng chức danh thành viên HĐQT tại Công ty khác |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ông Trần Đăng Quân | Chủ tịch HĐQT | 1.115.000 | 8,27 | | x | 0 |
| 2 | Bà Tạ Thị Vui | Thành viên HĐQT | 358.784 | 2,66 | x | | 0 |
| 3 | Bà Trần Thị Thanh Bình | Thành viên HĐQT | 57.868 | 0,29 | x | | 0 |

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã tiến hành 11 cuộc họp. Các cuộc họp thành công tốt đẹp với những nội dung chính được thể hiện tóm tắt thông qua bảng tổng kết sau:

| Stt | Số Nghị quyết/ Quyết định | Ngày | Nội dung |
|---|---|---|---|
| 01 | 01/2025/NQ-HĐQT | 24/02/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo tại Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN Thái Hà |
| 02 | 02/2025/NQ-HĐQT | 07/03/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên 2025. |
| 03 | 03/2025/NQ-HĐQT | 17/03/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật Công ty. |
| 04 | 04/2025/NQ-HĐQT | 18/03/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc điều chỉnh nội dung thông qua trong Biên bản họp HĐQT số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 24/02/2025. |
| 05 | 04A/2025/NQ-HĐQT | 19/03/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc cử người giao dịch với Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – CN Đông Đô. |
| 06 | 04a/2025/NQ-HĐQT | 25/03/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc cử người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên. |
| 07 | 05/2025/NQ-HĐQT | 28/03/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc cử người giao dịch với Ngân hàng TMCP Quân đội. |
| 08 | 06/2025/NQ-HĐQT | 04/04/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc thông qua các tài liệu trình họp ĐHĐCĐ năm 2025. |
| 09 | 07/2025/NQ-HĐQT | 10/06/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán soát xét Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2025. |
| 10 | 08/2025/NQ-HĐQT | 07/08/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc chi trả thù lao và chi phí hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát năm 2024. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 11 | 09/2025/NQ-HĐQT | 14/10/2025 | Nghị quyết HĐQT về việc cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Mỹ Đình. |

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập :

Thực hiện chức trách nhiệm vụ được phân công với tinh thần trách nhiệm cao, đóng góp tích cực cùng với Hội đồng quản trị ban hành những chủ trương Nghị quyết xác thực từng tình hình cụ thể, đồng thời phối hợp thực thi các Nghị quyết hoàn thành nhiệm vụ,…

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Công ty chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

**2. Ban kiểm soát:**

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

| STT | Thành viên BKS | Chức vụ trong BKS | Tỷ lệ sở hữu CP (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Bà Trần Thị Thanh Nhàn | Trưởng BKS | 0 |
| 2 | Bà Nguyễn Thị Trang | Thành viên BKS | 0 |
| 3 | Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh | Thành viên BKS | 0 |

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo Quy chế hoạt động và Điều lệ Công ty, trong năm 2025 Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

- Trong năm Ban Kiểm soát đã tổ chức 2 cuộc họp. Các cuộc họp thông báo tình hình hoạt động kinh doanh Công ty và đánh giá triển khai công việc trong kỳ. Kiểm tra, giám sát tính hợp pháp, trung thực trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán, báo cáo tài chính; Giám sát việc chấp hành các văn bản chính sách của nhà nước; quy trình,quy chế và các quy định nội bộ của Công ty. Giám sát việc ban hành, sửa đổi, bổ sung quy trình quy chế của Công ty. Phân tích, đánh giá hoạt động kinh doanh; trên cơ sở đó, đưa ra các biện pháp chấn chỉnh, khắc phục

sai phạm, hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Chỉ đạo bộ phận kiểm tra kiểm soát nội bộ thực hiện kiểm tra, kiểm soát các hoạt động nghiệpvụ tại Công ty.

- Hàng quý, Ban Kiểm soát đã kiểm tra toàn diện hoạt động của các đơn vị trực thuộc, phát hiện kịp thời các sai sót trong việc triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đưa ra các biện pháp chấn chỉnh phù hợp để đảm bảo đúng quy định của nhà nước, của công ty.
- Tham gia các cuộc họp định kỳ của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc. Đóng góp ý kiến với Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu kinh doanh của Công ty.
- Giám sát công tác quản lý và điều hành của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc: các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và những cán bộ quản lý đã thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao theo đúng quy định pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025, đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty và các cổ đông.
- Tham gia soát xét báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam-Chi nhánh phía Bắc kiểm toán. Ban Kiểm soát thống nhất với ý kiến nhận xét và đánh giá về hoạt động và tài chính báo cáo năm 2025 của Công ty.

❖ **Tự đánh giá chất lượng hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025: Hoàn thành nhiệm vụ.**

**3. Các giao dịch thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát:**

a) Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích:

- Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS tuân thủ theo quy định của Công ty về chế độ thù lao đối với các thành viên HĐQT và thành viên BKS, được ĐHĐCĐ thông qua tại mỗi kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.
- Ban Giám đốc hưởng lương, thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng lao động. Cụ thể, trong năm 2025 Giám đốc nhận tổng thu nhập là 31.508.511 đồng.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan của cổ đông nội bộ: Không có.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công: Công ty chấp hành tương đối tốt pháp luật, điều lệ, các Nghị quyết, các quy định, quy chế Quản trị trong việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, sử dụng vốn và tài sản và trong các lĩnh vực hoạt động khác của Công ty.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**1. Ý kiến của kiểm toán:**

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:**

*(Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư Đức Trung tại đường link Website của công ty: www.ductrung.com.vn, chuyên mục Quan hệ cổ đông).*

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỨC TRUNG

**CHỦ TỊCH HĐQT**

*Trần Đăng Quân*